


Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 1 juni 2023 van  een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verhuren van kamers en gemeenschappelijke ruimte aan derden, Overslingeland 5A te Noordeloos.

Kadastraal bekend gemeente Noordeloos,
Sectie D, nummer 461

In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) bekend als:

- Pand: 0689100000551783

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1180213.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning zal worden verleend voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo)

De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 'De beoordeling van de aanvraag' van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan artikel 2.10 Wabo. Na het afwegen van alle belangen is het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Wij verbinden aan dit besluit voorschriften welke vermeld staan in de bijlage.

Documenten

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 7839713 ingekomen op 1 juni 2023;
- Afschrift besluit omgevingsdienst, ingekomen op 1 juni 2023;
- Begeleidende brief, ingekomen op 1 juni 2023;
- Brief aanvullingen inclusief foto - aanvulling 16 augustus 2023;
- Brief beantwoording gebruiksmelding, ingekomen op 1 juni 2023;

- Brief van der Padt - 0623HCG-I – v2 - aanvulling 20 oktober 2023;
- Formulier parkeren - 1180213 - aanvulling 20 oktober 2023;
- T doorsnede, fundering, riolering en situatie 31-18 DO-01 (2) , ingekomen op 1 juni 2023;
- T situatie - 06-23 DO-05, ingekomen op 1 juni 2023;
- T situatie - 06-23-06 - aanvulling 20 oktober 2023.

Deze documenten zijn gedurende de termijn waarbinnen zienswijze kan worden ingediend op te vragen bij het vakteam Omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 juni 2024 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden, postbus 5, 2970 AA te Bleskensgraaf.

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1180213

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, aan [REDACTED] voor het verhuren aan derden van het bijgebouw aan derden, Overslingeland 5A te Noordeloos.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 1 juni 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:



Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het uitbreiden van de activiteiten binnen een bestaand pand.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Na aanvulling ontvankelijk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw ingediende aanvraag niet volledig was volgens artikel 2.8 van de Wabo. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen. Op 24 juli 2023 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 16 augustus 2023 hebben wij deze ontvangen. Op 17 september 2023 hebben wij voor een tweede verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Dit n.a.v. het locatiebezoek. Op 20 oktober 2023 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 54 dagen onderbroken.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

1. Kennisgevingen

De onderstaande kennisgevingen moeten aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden doorgegeven, liefst per e-mail bouwtoezicht@jouwgemeente.nl:

- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.
2. Er mag geen grotere afwijking ontstaan dan waarvoor deze beschikking is afgegeven.
 3. Voor het gebruik van het pand gelden de volgende voorschriften:
 - a. Faciliteiten ten behoeve van B&B mogen niet zijn voorzien van een zelfstandige keuken. Koffie- en thee faciliteiten op de kamer zijn toegestaan.
 - b. Maximaal 2 kamers zijn toegestaan te gebruiken als B&B.
 - c. Verhuur, al dan niet commercieel, ten behoeve van feesten en partijen is niet toegestaan

- d. Verhuur van de gezamenlijke ruimte is toegestaan aan maatschappelijk- en educatief betrokken partijen.
- e. Permanente bewoning, langdurige verhuur zijn niet toegestaan. Per maand moeten minimaal 3 verschillende boekingen per kamer mogelijk zijn.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de locatie van het plan in het bestemmingsplan "Buitengebied Giessenlanden" valt en hierin de enkelbestemming "Sport" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 3" heeft;
2. voor deze locatie de aanduiding "bouwvlak", de functieaanduidingen "Manege" en "Bedrijfswoning" en de maatvoeringen "Maximum goothoogte (m): 4" en "Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 65" van toepassing zijn;
3. voor deze locatie ook de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en "Paraplusherziening Parkeren" van toepassing zijn;
4. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming Sport, omdat in de bestemmingsomschrijving in artikel 16.1 van het bestemmingsplan geen mogelijk is opgenomen om de locatie te gebruiken voor verhuur aan derden.
5. wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo af kunnen wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik.
6. De aanvrager hiertoe een ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd;
7. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. het bijdraagt aan recreatieve doelstellingen uit de TAM en tevens maatschappelijk resultaat beoogd;
 - b. de combinatie van recreatieve faciliteiten en paardensport faciliteiten weinig voorkomt en een aanvulling is in het marktaanbod;
 - c. de bestemmingen en het feitelijk gebruik niet significant veranderen;
 - d. er geen nieuwe bebouwing opgericht wordt;
 - e. de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft;
 - f. het plan een goede ruimtelijke onderbouwing kent waarin alle aspecten op het gebied van ruimtelijke ordening zijn uitgewerkt en beoordeeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - g. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - h. het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden;
 - i. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.
8. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Aandachtspunten

Sloopmelding

Als er meer dan 10 m³ sloopafval en/of er wordt asbesthoudende materialen verwijderd dan dient hiervoor vooraf een sloopmelding te worden ingediend via www.omgevingsloket.nl bij gemeente Molenlanden. U dient een reactie van de gemeente af te wachten voordat u gaat slopen waarbij u rekening dient te houden met een behandeltermijn van 5 dagen of 4 weken, afhankelijk van het soort sloopmelding. Meer informatie kunt u vinden via www.ozhz.nl/themas/bouw/asbest/.

Bouwbesluit

Ondanks dat u geen omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" nodig heeft moet u wel voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zo moet u bijvoorbeeld voldoen aan de technische eisen uit het Bouwbesluit.

Beroep

Na het verstrijken van de beroepstermijn (6 weken) mag u starten met uw vergunde activiteit. Is er een beroepschrift ingediend dan kunt u de beslissing op het beroep afwachten. U loopt namelijk een risico wanneer u eerder gaat starten met uw werkzaamheden. De uiterste consequentie van een ingesteld beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie een beroepschrift verwacht wordt en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar.

Wanneer bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat hierover een beslissing is genomen.

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen, kappen of slopen is deze termijn gesteld op 26 weken of de in de omgevingsvergunning gestelde termijn. Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan het vakteam Omgevingsvergunning. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

Rechten van derden

Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder door bouwen met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.